A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs 2 BauNVO), Umwandlungsstationen, Trafos oder Übergabestationen sind im SO-Gebiet enthalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 — GRZ 0,60

h = 3,50m — max. Höhe der Solarmodulreihen 3,50m über Gelände
Baulicher Nebenanlagen wie Umwandlungsstationen, Trafos oder Übergabestationen dürfen eine Wandhöhe von max. 3,50m über Gelände nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Umfahrungsweg (privat)

Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich i.S. §1a Abs. 3 BauGB)

Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher regionaler (autochthoner) Herkunft

Eingrünung, Pflanzung von Hochstämmen, Wildobst

mäßig extensives artenreiches Grünland

Flächen für CEF-Maßnahmen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

Zaun, Abstand zum Boden 0,10 - 0,20 m, Maschendraht, h = 2,50 m

Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte

B. Festsetzungen durch Text

Dachform
Gebäude und Nebenanlagen haben eine max. Dachneigung von 30°.
Außenwände
Außenwände sind mit verputzter Oberfläche oder mit Holz verschalt in gedeckten Farben zu erstellen.
Dünge- Pflanzenschutzmittel
Auf allen Flächen werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht.
Werbeanlagen
Werbeantagen dürfen sind nicht zugelassen.
Wechselrichter
Von den Wechselrichtern ausgehende Geräusche dürfen an der nächstliegenden Wohnbebauungen höchstens mit 20dB(A) messbar sein.
Imkerei
Imkerei ist vorgesehen.

Anlagenflächen und Umfahrungswege
Diese Flächen werden als extensiv genutztes Grünland angelegt und 1-2mal im Jahr frühestens ab Ende Juni gemäht. In den Anlagenflächen wird eine Solarpark-Saatgutmischung mit 35% Blumen und 70% Gräser des Ursprungsgebiets 12, fränkisches Hügelland, mit 3g/m² angesät. Die Umfahrungswege werden gemulcht. Ein 20m breiter Saum entlang den dem Offenland zugewandten Einzäunungen (Einfahrten ausgenommen) wird durch alternierende Mahd ab Mitte August entwickelt. Die zu wechselnden Flächen werden quer der 20m -Breite geteilt, nicht längs. Die Fläche kann auch als Weide ohne zufütterung genutzt werden.

Ausgleichsflächen
Pflanzung heimischer, standortgerechten Sträucher regionaler Herkunft
3-reihige Pflanzung von Sträuchern mit hohem Anteil an dornigen Arten. Die Strauchpflanzung ist mit zertifiziertem, gebietsheimischen Pflanmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, auszuführen.
Der Pflanzabstand ist 1,50 m in der Reihe und 1m zwischen den Reihen. Die Restfläche wird wie die Ausgleichsfläche eingesät. Zwischen den Pflanzreihen kann gemulcht werden. Die Pflanzung erfolgt in Pflanzblöcken mit ca. 5m Länge und 20m Abstand. An den Südseiten werden durchgehende Reihen gepflanzt (mesophile Hecke als Sichtschutz).
Folgende standortgerechten Arten werden als 1x verpflanzte Ware gepflanzt:

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubinosa
Himbeere	Rubus idaeus
wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Die Heckenpflanzungen werde in den ersen Jahren durch einen Wildschutzzaun geschützt. Der Wildschutzzaun wird nach 5 Jahren entfernt. Alle Gehölze erhalten eine Anwachspflege über drei Jahre. Ausfälle werden ersetzt. Langfristig wird im 10 -15 jährr. Turnus abschnittsweises auf Stock gesetzt.
.

Pflanzung von Bäumenam Südrand im Abstand von 8 -10m, mit Verbissschutz, Greifsitzstangen alle 30 m.
Folgende standortgerechte Arten werden als Hochstamm 8-10cm gepflanzt:

Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne und/oder alte Sorten	Pyrus communis und/oder alte Sorten
Wildapfel und/oder alte Sorten	Malus sylvestris und/oder alte Sorten
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zwetschge	Prunus "Fränkische Hauszwetschge"
Walnuss	Juglans regia in Sorten

Extensives Grünland, Ansaat und Pflege:
In der Ausgleichsfläche wird eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "RegioSaatgut des Produktionsraumes 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-4g/m² angesät. Die Fläche wird extensiv genutzt und ein- zweimal im Jahr frühestens ab Ende Juni gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Entwicklungsziel ist mäßig extensives blütenreiches Grünland (G 212 nach Biotopwertliste). Liefernachweis Regiosaatgutmischung: Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden Raboldshausen.

Wildkorridor, Saumgesellschaft Ansaat und Pflege.
In den Saumflächen wird eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischen Regiosaatgut des Produktionsraums 7 Süddeutsches Berg-und Hügelland (SD) Saatstärke 3-4g/m² angesät. die Fläche wird extensiv genutzt und im 2-4jährigen Turnus ab Mitte August gemäht. Das Mähgut wird abgefahren.
.

Flächen f. Maßnahmen z. Sicherung d. ökolog. Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
Anlage einer Buntbrache (4 ha)
Autochtones Saatgut für Blühstreifen, halbe Saatgutstärke 2g/m²
Pflegemahd oder Bodenbearbeitung im 1- bis spätestens 3-jährigen Turnus zwischen dem 1.7. und dem 15.3. außerhalb der Brutzeit auf jehweis der hälfte der Fläche. Die Vorjahresfläche bleibt über Winter stehen.

1 Reptilienersatzhabitat
An einer möglichst sonnigen Stelle innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) wird 1 Reptilienersatzhabitat angelegt. Diese Ersatzhabitat ist vor Baubeginnsanzeige nach den Angaben unter den Maßnahmen zur Sicherung d. ökolog. Funktionalität im Gutachten saP anzulegen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe saP)
V1 Baufeldbeschränkung
Keine Lagerung von Baumaterialien und Baufahrzeugen außerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen

V2 Bauzeitenbeschränkung
Bauarbeiten nicht während der Dämmerung oder Nacht. Baubeginn und Baufeldräumung im Zeitraum vom 1.November bis 1.März. Bei Baubeginn ab März nur Bespannung der Fläche mit rotweißen Flatterbändern am Pfählen im Abstand von 25 m auf 1,50m Höhe.

V3 extensives Wegenetz
Randstrukturen erhalten, Umfahrungswege als Graswege, Zufahrten nur wenn notwendig wassergebunden befestigen
.

V4 Attraktion nachtaktiver Insekten
Keine ständige Aussenbeleuchtung, falls zeitweise Beleuchtung notwendig nur mit geschlossenen LED-Lampen, geringer Stärke und ohne Streuwirkung, keine Leuchtträger des Spektrums oberhalb von 540nm, bzw. einer Farbtemperatur von 2700°K

V5 Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen im gesamten Untersuchungsgebiet

V6 Keine Neupflanzung von Bäumen 1, und 2. Ordnung im Zuge der Eingrünung (siehe Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen)

V7 Errichtung von Amphibienschutzzäunen
Zwischen Februar bis Mai und Oktober bis Dezember werden an den Baufeldgrenzen, die Böschungen zugewandt sind, Amphibienschutzzäune errichtet, die 10cm in den Boden eingegraben werden und nach außen schräg stehen

V8 Vermeidung technischer Einrichtungen mit Fallenwirkung für Klein- und Kriechtiere
Die Zaununterkante hat einen Abstand von 10 - 20 cm über der Geländeoberkante

V9 Vermeidung des Verlusts von Lebensstätten (Boden-) brütender Arten
Siehe Anlagenflächen und Umfahrungswege sowie Anbringen von 10 Nistkästen für Gebäudebrütende Arten (Vögel, Fledermäuse) Durchmesser des Einfluglochs von 32-34 mm an technischen Einrichtungen, Reinigung und Instandhaltung im Pflegeturnus des Saums

Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben und Erschließungsplan enthält die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans. Gemäß §12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

Bei der Errichtung von Trafoanlagen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) beachtet.

Eine gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur ohne grundwasserschädigende Chemikalien erfolgen.

Emissionen, die auf den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken entstehen, gelten als ordnungsgemäße Bewirtschaftung.

Werden im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gefunden, ist das Landratsamt Erlangen-Höchstadt umgehend zu informieren.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten nach gültigen Normen und Regelungen wie der DIN 19371 und §12 BodSchV wird hingewiesen.

Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 26.4.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 9 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den ergänzten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.5.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den ergänzten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.5.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Vestenbergsgreuth hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

N

Markt Vestenbergsgreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
PV-Anlage Pretzdorf

M 1:1.000
Bearb.: GH, BH: Stand: 15.5.2023

Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16
Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
97355 Castell Tel 09325-99999